



JOSÉ GILDARDO RAMÍREZ GIRALDO
Magistrado

Proceso: Verbal (Prescripción extraordinaria adquisitiva dominio)
Demandante: JORGE HUMBERTO OCHOA CALLE apoderado de JHON JAIRO
HENAO CALLE Y ERICA MARÍA ALVAREZ HENAO
Demandado: GREGORIO NACIANCENO ORLAS LEDESMA y otros
Radicado: 050013103001202000279 01
Decisión: Confirma sentencia
Sentencia Nro. 017

TRIBUNAL SUPERIOR
SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL
Medellín, nueve de junio de dos mil veintitrés

Se procede a decidir por la Sala Civil del Tribunal Superior, el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente a la sentencia del 12 de octubre de 2022, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, dentro del proceso Verbal de Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio instaurado por JORGE HUMBERTO OCHOA CALLE actuando como apoderado de los señores JHON JAIRO HENAO CALLE Y ERICA MARÍA ALVAREZ HENAO en contra de GREGORIO NACIANCENO ORLAS LEDESMA, MARTHA LUCIBIA PÉREZ VALENCIA, MÓNICA MARÍA CARDONA OSORIO y PERSONAS INDETERMINADAS.

I. ANTECEDENTES

1. Pretende la parte demandante, que mediante sentencia ***se declare** que pertenece el dominio pleno y absoluto del 100% de los señores JHON JAIRO HENAO CALLE Y ERICA MARÍA ÁLVAREZ HENAO, por haberlo

*adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el inmueble casa de habitación en un primer piso, situado en la carrera 65G marcada en su puerta de entrada en época anterior bajo el número **19-05** en la manzana 8 del barrio Santafé, tercera etapa que corresponde al bloque 1, lote distinguido con el nro. 12 y que linda: Por el frente u Oriente en nueve (9) metros con la carrera 67, en la actualidad carrera 65G, según actualización de catastro del municipio de Medellín, por el norte en dieciocho metros (18) con el lote número once (11) de Urbanización Nacional, y por el sur, en dieciocho metros con el lote número trece de la Urbanización Nacional. Este inmueble tiene forma rectangular, con nueve metros de frente por dieciocho metros de fondo para un área total de ciento sesenta y dos metros cuadrados (162m2), según anotación 004 **la actual nomenclatura es carrera 65G número 19 – 15**, pero por resolución de la curaduría cuarta de Medellín, la cual se anexa el inmueble, en la actualidad consta de dos pisos, el primero continúa con nomenclatura en su puerta de entrada carrera 65G número 19 – 15, y el segundo piso se le asignó la nomenclatura carrera 65G número 19 – 13. Es de anotar que el segundo piso de la edificación consta de dos apartamentos independientes entre sí, los cuales se encuentran arrendados a terceros. Este inmueble se encuentra registrado en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 001 – 192888”. Que, ***se ordene** la inscripción de la sentencia y ***la condena en costas.***

2. Como sustrato de sus pedimentos, adujeron los hechos que así se compendian:

a) *El Sr. JORGE HUMBERTO OCHOA CALLE, obra como apoderado según escritura pública (poder general) número 25 del 10 de enero de 2015 de la notaría 20 del círculo de Medellín, donde los señores JHON JAIRO HENAO CALLE y ERICA MARÍA ÁLVAREZ HENAO se lo confieren para solicitar en su nombre y representación, la declaración judicial de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre el 100% del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 001-192888, ya descrito en las pretensiones, inmueble que fue adquirido por aquéllos, mediante compra venta que suscribiera el señor JORGE HUMBERTO OCHOA CALLE, (quien a pesar de haber suscrito la compraventa a nombre propio, da fe que su actuar siempre ha sido bajo la dirección de los poderdantes) con la señora MÓNICA MARÍA CARDONA OSORIO, el día 30 de enero de 2013 formalmente, pero materialmente, sus mandantes ejercen la posesión material por intermedio del señor JORGE HUMBERTO OCHOA CALLE desde el 12 de septiembre de 2011, fecha en la cual les fue entregado materialmente, empezando a sanearlo,*

pagando impuestos los cuales se encontraban atrasados, con el inmueble embargado y en proceso para ser rematado.

b) *Según certificado de tradición y libertad, figuran como titulares de derechos reales las siguientes personas: GREGORIO NACIANCENO ORLAS LEDESMA, quien conforme a escritura pública 203 del 13 de febrero de 1984, adquirió de MARÍA AURORA TABARES DE OSORIO el 100% del inmueble. MARTHA LUCIBIA PEREZ VALENCIA, adquirió el 50% según escritura pública 1041 del 26 de junio del 1984 de parte del señor ORLAS LEDESMA; estos copropietarios ocuparon el inmueble **hasta el año 1990**, se domiciliaron en el exterior y hasta la fecha no se tiene conocimiento de su ubicación y dejan el mismo a la señora MÓNICA MARÍA CARDONA OSORIO, quien inmediatamente lo ocupa ejerciendo actos de señora y dueña, siendo reconocida notoriamente como tal, de manera pacífica.*

c) *Teniendo en cuenta el tiempo de posesión de la señora MÓNICA MARÍA CARDONA OSORIO, de manera pública, pacífica, tranquila e ininterrumpida, sumadas entre sí, exceden los 10 años continuos e ininterrumpidos establecidos por la ley como requisito indispensable para la eficacia de la adquisición del dominio por el modo de la prescripción extraordinaria.*

d) *Los actos de señora y dueña que ejerció la señora MÓNICA MARÍA CARDONA OSORIO, fueron: reconstruyó la casa debido a que amenazaba ruina, instaló servicios de luz; mediante compraventa suscrita el 30 de enero del 2013 de la notaría 19 del círculo de Medellín, vendió la posesión que había ejercido desde 1990, al señor JORGE HUMBERTO OCHOA, mandatario de los demandantes, siendo menester iterar que la posesión material la ejercen desde el 12 de septiembre de 2011. El mandatario de los demandantes canceló por concepto de esta compraventa de posesión la suma de \$90.000.000; canceló al municipio de Medellín, por concepto de impuesto predial, la suma de \$15.000.000; el inmueble se encontraba para la fecha embargado por jurisdicción coactiva del municipio de Medellín.*

e) *Tanto la señora MÓNICA CARDONA como los mandantes, han ejercido la posesión material y realizada la explotación económica del bien en los lapsos de tiempo respectivos, en nombre propio con verdadero ánimo de señores y dueños y sin reconocer dominio ni otros derechos a personas o entidades distintas de sí mismos. Si se suma el tiempo de su posesión al de las personas que le antecedieron en ella, el Sr. JHON JAIRO HENAO CALLE y ERICA MARÍA ÁLVAREZ HENAO, actuales poseedores materiales, tienen derecho a solicitar en su favor la declaración judicial de pertenencia, por prescripción extraordinaria adquisitiva del dominio. **f)** Se pone de presente al despacho que la declaración de pertenencia fue solicitada por los aquí demandantes dentro del proceso bajo radicado 05001303001**20130081400**, el cual cursó ante el Juzgado 21 Civil del Circuito de Medellín, pero debido a que en dicha oportunidad se solicitó la pertenencia a*

favor del señor JORGE HUMBERTO OCHOA CALLE, quien es un mero tenedor o administrador del referido inmueble, por ello no salieron avante las pretensiones.

3. **TRÁMITE.** Inicialmente la demanda fue inadmitida y una vez subsanados los requisitos, se admite mediante auto del 8 de febrero de 2021. Los demandados **GREGORIO NACIANCENO ORLAS LEDESMA, MARTHA LUCIBIA PÉREZ VALENCIA** y las personas indeterminadas fueron representados por curador ad litem, quien oportunamente se pronuncia frente a los hechos y manifiesta oposición frente a las pretensiones aduciendo que de la prueba se deduce que los demandantes no ejercen posesión pasiva sobre el inmueble, pero no propone excepciones. Solicita condena en costas a los demandantes. Posteriormente las codemandadas **MARTHA LUCIBIA PÉREZ VALENCIA Y MÓNICA MARÍA CARDONA** confieren poder a diferentes abogados quienes las representan en el proceso.

II. LA SENTENCIA APELADA

4. Mediante providencia del 12 de octubre de 2022, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín *estableció los presupuestos que deben cumplirse para la prescripción Ordinaria y la extraordinaria y el tema de la suma de posesiones, advirtiendo que analizada la prueba se estableció que no se trata de bien imprescriptible ni propiedad del municipio, está dentro del comercio, no tiene medidas registradas y los demandados son legitimados en la causa, tanto que el folio de matrícula allegado se acredita que son propietarios y aunque es documento válido no es suficiente para acreditar posesión que debe ser acreditada. Como en el caso concreto se solicita una posesión por representación, debe demostrarse si se hizo en representación por otros, en nombre propio por el señor Jorge Humberto Ochoa Calle o lo hizo por todo el tiempo que poseyó el inmueble, porque de no aclararse tal situación habría ambigüedad; la tenencia debe ser exclusiva y no compartida y habría que establecer si los actos del señor Ochoa Calle eran de alguien que estaba actuando en representación o sus actos son de un poseedor*

y desde cuando actúa. Analizados los interrogatorios encuentra situaciones opuestas frente a los mismos demandantes. Y con la declaración del testigo JUAN DE DIOS de la parte demandante, se pone en duda que la posesión sea pacífica, además de confirmar la existencia de un proceso de pertenencia ante el Juzgado 14 Civil Municipal de Medellín, radicado 202000130 y ello desmiente posesión a nombre a otros. Hay indicios de que Jorge Ochoa se consideraba dueño y no actuaba a nombre de nadie. La posesión debe ser continua y se demostró que es discontinua y ambigua, quienes además se pretenden beneficiar de una suma de posesiones. Resalta, que la instalación de la valla no pudo ser observada al momento de la diligencia de inspección judicial y los testigos dijeron que estuvo y la quitaron hace unos días sin verificarse el tiempo, no se pudo establecer desde cuando no estuvo debiendo estar hasta la audiencia. Por lo tanto, resolvió desestimar las pretensiones de la demanda porque no se configuraron los elementos constitutivos del mismo, ordena levantar la inscripción de la demanda y condena en costas a los demandantes.

III. LA IMPUGNACIÓN

5. Inconforme con la decisión, la sentencia fue recurrida por la demandante y la codemandada MÓNICA MARÍA CARDONA formulando los reparos en los términos que establece el artículo 322 del CGP y en el término concedido para sustentar el recurso en ésta instancia, allegó escrito en los siguientes términos: *La parte demandante manifiesta que "existe extremo rigorismo procesal", porque se requiere certeza de la posesión, pero no es lo mismo que de uno de los requisitos, esto es, en lo que tiene que ver con la instalación de la valla; no hubo debida valoración del testigo Juan Osorio y no es un testigo que genere duda. El mandato puede ser con o sin representación y no tiene que existir documento escrito puede ser verbal y el señor Jorge siempre dijo que era tenedor. Se está desconociendo la posesión de los demandantes desde el 2009 o conforme la demanda desde el 2011 y la mera reclamación o el hecho de que la señora Martha lo haya reclamado y el hecho de que Jorge le haya dicho que conversara con el abogado de los demandantes no lo convierte en poseedor, los poseedores son los que el señor JORGE señala como tales, no puede ser que los vecinos reconozcan a propietarios que viven en estados unidos y ello no constituye debida valoración de la prueba, ni el hecho de sacar licencia de construcción lo convierte en poseedor y no hay norma que diga que tenía que decir que era a*

nombre de otro, máxime cuando existe también agencia oficiosa. La valla cumplió con el requisito y que esté o no, no es un elemento para desestimar pretensiones, porque volvió y se instaló. El pago de impuestos está demostrado y que se hizo a nombre de los demandantes, para eso ellos tienen un administrador, lo importante es que hubo mejoras, no el monto. Jorge Humberto es un tenedor y eso no ha variado, no existe duda de la posesión de los demandantes. En la **sustentación** ratifica que las consideraciones del despacho, según las cuales quedó un manto de duda respecto de la posesión de los demandantes, carece de una debida valoración probatoria: **1º*** El señor Jorge Humberto Ochoa, siempre ha manifestado dentro del proceso y para el público en general que los demandantes son los poseedores y que él no es más que un administrador de estos, ejerciendo la posesión en nombre y representación de estos, cuando ellos se encuentran ausentes, razón por la cual afirmar que existe duda por algún intervalo es desconocedor sus derechos a una resolución de fondo. **2º ***. El hecho de que Jorge Humberto Ochoa, se haya equivocado en la fecha de suscripción de la escritura pública poder general, no es una situación que permita inferir que está faltando a la verdad respecto de quien es poseedor del inmueble, nótese como este mismo afirma contrario a lo manifestado por el juez, que en 2013, firmó la compraventa de la posesión con la señora Mónica, pero que para él era claro que eso era de John y Erika, en ninguna parte del proceso afirmó que estuviera suscribiendo en nombre propio, siempre manifestó que actuaba como administrador. La señora Mónica, de manera expresa, manifestó que la compraventa, si bien la firmó el señor Jorge, ella tenía claro que le estaba vendiendo a John y a Erika, razón por la cual carece de fundamento probatorio lo afirmado por el A quo, respecto de las supuestas dudas que le generó la versión del señor Ochoa y el señor Juan de Dios. **3º ***. El señor, Juan de Dios Osorio, desde el inicio de su declaración, expresó que había ingresado al inmueble como inquilino hacia poco más de diez años, lo que fue ratificado por sus vecinas en la inspección judicial, dijo que con la primera persona que tuvo contacto fue con el señor John Jairo y que este se había comprometido a arrendarle el inmueble, que sabe desde el principio que dejó encargado, al señor Jorge Ochoa y que cuando existen arreglos importantes, se ponen en contacto con él para que autorice. **4º***. Darle importancia al hecho de que sea el señor Jorge Ochoa, quien cobra los arriendos y quien se entiende con los inquilinos es un yerro inaceptable, toda vez que ello sería tanto como afirmar que en Colombia no existe el contrato de administración de bienes, el cual es celebrado por las inmobiliarias con los propietarios de inmuebles, quienes posteriormente rentan el inmueble, fungen como arrendadores y no por eso son propietarios; en el caso particular los inquilinos, algunos reconocen a Jorge Ochoa como su arrendador, pero al este reconocer que arrienda en nombre y representación de los

demandantes, es más que claro que la posesión se encuentra en cabeza de estos terceros y no de Jorge, quien en ningún momento ha manifestado ser poseedor, por ningún lapso. 5º. Respecto de la ausencia de la valla, para el día de la diligencia de inspección judicial, ello constituye, una situación desafortunada, que de por sí no debe ser de trascendencia como para considerarla argumento a tener en cuenta para denegar las pretensiones de la demanda; la valla tiene como objetivo dar publicidad al proceso, para que quienes sientan tener interés en las resultas del mismo comparezcan, siendo así, ésta cumplió su finalidad, toda vez que la demandada compareció al proceso, ejerció su derecho a la defensa, la cual si bien fundamentada en mentiras, así lo hizo, razón por la cual incurrir en el extremo rigorismo procesal a que hizo alusión el despacho a que si la valla no se encuentra así sea por circunstancias climáticas como lo fue en su momento sin analizar si se cumplió con la finalidad de esta, ello es el acto de publicidad del proceso, se vulneran el derecho de mis mandantes a un acceso real y efectivo a la administración de justicia. 6º*. Afirmar conforme lo plantea el juez, que la demandada, por el solo hecho de haber comparecido alguna vez al inmueble, si realizó actos para recuperar la posesión del inmueble es absurdo y desconocedor del ordenamiento jurídico, que la manera idónea para recuperar la posesión no es yendo donde el poseedor y decirle entrégueme el bien, para ello existe una acción reivindicatoria de dominio, la cual nunca ejercitó la demandada, también omitió tener en cuenta el juez que la demandada afirmó haber tenido el bien arrendado a un tercero hasta el año 2012, siendo claro que faltó a la verdad, toda vez que existe coincidencia en las versiones de la parte activa, respecto de que tienen el inmueble desde el año 2009, y antes de esta fecha el mismo estaba habitando la codemandada Mónica, con su núcleo familiar, razón por la cual, carece de sentido la afirmación según la cual la señora Marta Lucibia, tenía el inmueble rentado a un tercero para el año 2012. 7º* El hecho de que para la fecha exista un proceso reivindicatorio de dominio, que está adelantando la señora Marta Lucibia, no deslegitima la acción de pertenencia de los demandantes, razón por la cual lo procedente conforme el material probatorio era acceder a las pretensiones de la demanda. 8º* El hecho de que el señor, Jorge Humberto Ochoa, hubiere instaurado antes de este proceso una demanda de pertenencia, conforme está expresado en el hecho diez de la demanda, **fue un error** de quien los apoderaba dentro de dicho proceso, en el cual se denegaron las pretensiones por que el señor Ochoa, siempre ha reconocido a los demandantes, como poseedores y que él siempre ha actuado como mandatario de los demandantes, **en principio por un mandato verbal y posteriormente, a partir del 10 de enero de 2015**, por un mandato escrito, razón por la cual afirmar que el señor Ochoa ha ejercido posesión en algún tiempo o en el intervalo previo al 10 de enero del 2015, carece de todo sentido, pues itero el*

mismo ha expresado que siempre ha actuado como mandatario de los demandantes. Termina el escrito solicitando revocar la sentencia y acceder íntegramente a las pretensiones de la demanda.

IV. TRÁMITE SEGUNDA INSTANCIA

6. El recurso de apelación fue admitido solamente respecto a la parte demandante y se declara inadmisibile el interpuesto por la apoderada de la señora MÓNICA MARÍA CARDONA por falta de interés para recurrir, auto al cual se le interpone recurso de súplica y confirmado en sala dual de este Tribunal. En el término concedido para sustentar y presentar alegatos, solo se pronuncia el apoderado de la parte demandante con el escrito al cual ya se hizo alusión.

V. CONSIDERACIONES

7. Al no advertirse ningún vicio que pueda invalidar lo actuado y al estar cabalmente satisfechos los presupuestos procesales, se procede a definir el mérito del asunto. Conforme a la competencia restringida del superior en sede de apelación, prevista en el artículo 328 del CGP, habida cuenta que el recurso de apelación fue formulado solo por la demandante, la competencia se limita a los motivos de inconformidad expuestos por el recurrente.

8. **PROBLEMA JURÍDICO.** Se concreta en analizar si fue indebidamente valorado el material probatorio presentado por la parte demandante, para determinar si procedía declarar a su favor la prescripción adquisitiva deprecada, haciendo un nuevo análisis de las pruebas, para verificar como se afirma por el recurrente, que el señor JORGE HUMBERTO OCHOA siempre actuó como administrador, ejerciendo la posesión en nombre y en representación de los demandantes.

9. De conformidad con los artículos 2512, 2518, 2519, 2527, 2531, y 2532 del Código Civil los elementos que tipifican la prescripción extraordinaria del derecho de dominio, son: ***Posesión material en el actor; Que se trate de una posesión pública, pacífica, e ininterrumpida; Que la posesión se prolongue por el tiempo requerido por la ley para la prescripción extraordinaria de dominio de inmueble es de veinte (20) años (hoy 10 años con la modificación introducida por la ley 791 de 2002 -contados a partir del 2002); Que se trata de aquellos bienes susceptibles de adquirirse por prescripción; Que durante la posesión del actor, el propietario haya dejado de ejercer sus derechos.***

La posesión ha sido definida en el artículo 762 del C. C. como "...la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño..."; es decir, que requiere para su existencia de los dos elementos, **el ánimus y el corpus, esto es, el elemento interno, psicológico, la intención de ser dueño; el elemento externo, la detención física o material de la cosa.** Estos elementos deben ser acreditados plenamente por el prescribiente para que esa posesión como presupuesto de la acción, junto con los otros requisitos señalados, lleve al juzgador a declarar la pertenencia deprecada a favor de la solicitante. Sobre el tema la jurisprudencia ha sostenido: "A su vez, la posesión ha sido definida en el artículo 762 del C.C. como "...la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...", es decir que requiere para su existencia de los dos elementos, el animus y el corpus, esto es, el elemento interno, psicológico, la intención de ser dueño, que por escapar a la percepción directa de los sentidos es preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de los actos materiales y externos ejecutados continuamente y por todo el tiempo que dure la posesión y que constituyen la manifestación visible del señorío..., y el elemento externo, la detención física o material de la cosa, los que deben ser acreditados plenamente por el prescribiente para que esa posesión como presupuesto de la acción, junto con los otros requisitos señalados, lleve al juzgador a declarar la pertenencia deprecada a favor del actor¹". Posteriormente la Corte Suprema de Justicia²

¹ Sala de Casación Civil, Corte Suprema de Justicia. Sentencia de junio 4 de 2002, Exp. 6821. M.P. Jorge Santos Ballesteros.

² Sentencia del 08 de Agosto de 2013 con ponencia de la Magistrada Ruth Marina Díaz Rueda.

precisó: *"De conformidad con el artículo 2518 del Código Civil, a través de la "prescripción adquisitiva", llamada también "usucapión", puede ganarse el dominio de los bienes corporales, muebles o inmuebles, así como los demás derechos reales, si las cosas sobre las cuales recaen los mismos, han sido detentadas en la forma y por el tiempo que el legislador ha previsto. La prescripción... tiene como fundamento esencial la tenencia del bien con ánimo de señor y dueño, sin que sea necesario respaldarse en "título" alguno, circunstancia esta en la que se presume la buena fe del "poseedor".*

10. En el presente asunto, a los actores quienes pretendían que se les declarara propietarios del bien objeto del proceso por el modo de la prescripción adquisitiva extraordinaria, por intermedio de un poder que confieren, les correspondía probar de manera contundente, la posesión exclusiva e ininterrumpida, sin reconocer dominio ajeno del predio, durante el tiempo exigido por la ley. Y en efecto desde el propio texto de la demanda, concretamente en el hecho segundo, se afirmó por la parte actora, que *"el inmueble"* lo adquieren mediante compraventa que suscribiera el señor JORGE HUMBERTO OCHOA CALLE con la señora MÓNICA MARÍA CARDONA OSORIO el día 30 de enero de 2013, pero materialmente ejercen la posesión por intermedio del señor OCHOA CALLE desde el 12 de septiembre de 2011, cuando les fue entregado y según se indica en el hecho quinto y sexto, los copropietarios inscritos del inmueble lo ocuparon hasta el año 1990, fecha en la cual se lo dejaron a la señora MÓNICA CARDONA OSORIO.

11. La sentencia negó las pretensiones de la demanda, advirtiendo que los demandantes no demostraron los actos de señor y dueño porque encontró ambigüedad en la posesión, de la cual afirma, debe ser exclusiva y no compartida, no quedando claro si los actos del señor Ochoa Calle eran de alguien que estaba actuando en representación del inmueble o sus actos son de un poseedor y desde cuando actúa y fue la causa para que el impugnante manifieste que faltó valoración de la prueba que hizo el A quo,

pretendiendo que en esta instancia se valore nuevamente para que se determine la efectiva posesión de los demandantes.

12. Para lo anterior, basta con analizar los interrogatorios de parte que se absolvieron y confrontando sus versiones, en lo único que coincidieron fue en manifestar que recibieron el inmueble en el año 2009 por parte de la señora MÓNICA OSORIO, que estaba invivible, sin luz, con humedades, sin contadores, que debía muchos impuestos, que estaba inservible, que nunca lo ocuparon, que su costo de adquisición fue \$90.000.000 que se comprometieron a cancelar de a diez millones cada cuatro meses y que en febrero del año 2010 se la arrendaron al señor JUAN OSORIO. La señora **ERICA MARÍA ALVAREZ** manifestó: *"nosotros pagamos más de 15 millones en impuestos ...luz y agua y todo lo que se debía... en la actualidad pagó mi esposo y yo... John Jairo Henao"* y más adelante manifestó que los gastos para mejorar la vivienda: *"fueron más de **25 a 30 millones de pesos**...los recibos los tiene Jorge Ochoa"...y al ser preguntada: "P/. antes de la escritura donde le otorgan poder a Jorge Humberto Ochoa calle, por cuyo intermedio se interpuso esta demanda en su nombre y el de su esposo el 10 de enero de 2015, usted había conferido otro poder anterior a esta fecha. R/. Sí, porque él es la persona de confianza y ha estado encargado de los trámites en Colombia... lo dimos verbal y lo dejamos encargado. Nosotros si hablamos con él antes, de lo que iba a quedar encargado y oficialmente en el 2015 hicimos la carta para que quedara encargado". Mientras que el señor **JHON JAIRO HENAO** sobre los gastos indicó: "se invirtió más o menos **100 millones de pesos** nosotros pagamos los impuestos como desde el 2011". P/. Antes del 2015 que confirieron poder a Jorge Humberto, antes de esa fecha, ¿le habían conferido poder? R/. estoy confundido, pero sé que mi esposa y yo le dimos poder absoluto ... antes de esa fecha NO se le dio poder". A la señora **ERICA MARÍA** se le preguntó: P/. sabe que el 30 enero de 2013 JORGE OCHOA realizó un contrato de posesión del inmueble y se lo compró a Mónica María Cardona ... R/. sí.... P/. entonces cómo afirma que desde el 2009 es poseedora del inmueble y que el 30 de enero de 2013 Jorge Humberto Calle realiza un contrato de compraventa de esa posesión de ese mismo inmueble con la señora MÓNICA. R/. Porque con*

Mónica se habló que ella iba a estar presente siempre con nosotros en este proceso, le íbamos a pagar el dinero cada 4 meses los 10 millones, **al 2013 cuando se terminara todo el dinero íbamos a hacer la compraventa....** P/. porqué comprar el señor Jorge Humberto una posesión, si usted ya la venía ocupando o considerándose su dueña desde el año 2009 y esto ocurrió en el 2013. R/. por la razón de que la casa se iba a perder y por eso se pagaron impuestos... **P/. usted dijo que terminó de pagar la casa en el 2013, eso es cierto?. R/. Sí...** Y el señor **JHON JAIRO** a las mismas preguntas indicó: "usted manifestó que desde el 2009 hizo la negociación con la señora Mónica, explique por qué existe una compraventa de 30 de enero de 2013 donde aparece como comprador Jorge Humberto Ochoa calle y vendedora Mónica maría Cardona Osorio. R/. cuando se hizo eso yo le di autorización a Jorge Ochoa para que hiciera las vueltas en Colombia. P/. cuáles fueron las condiciones? R/... con Mónica llegamos al acuerdo de 90 millones con 10 millones cada 4 meses y yo hacerme cargo de los impuestos... **para el 2011 se pagó la totalidad** o 2013 no sé.... Fueron 15 o 17 millones de impuestos.... **Yo los pagué en el 2011,** a veces el dinero no estaba ahí... escasos recursos.... P/. si se saneó por impuestos en 2011, como pudieron habitar la casa en febrero de 2010 si no se habían hecho estas situaciones que usted dice indispensables? se debía por impuestos 17 millones...para poner los servicios básicos".

La codemandada **MARTHA LUCIBIA PÉREZ VALENCIA**, manifestó que junto con su ex esposo compraron la casa en el año 84 y ahí vivían y en el año 2017 cuando vino a Colombia, se enteró que la casa estaba alquilada a un señor Jorge Ochoa. "le dije que esa casa era mía y me dijo que para entregármela yo le tenía que dar 140 millones, eso fue en diciembre de 2017... yo dije que no, porque era como comprarla y la casa era mía. Lo que pasa es que antes de él estaba un hijo de mi ex esposo, fallecido, el padre de Yesica, que se llama GREGORIO NACIANCENO ORLAS...**yo me tuve que ir en el 2001 por amenazas del marido de la señora que es hijo de Gregorio, hijo de la señora demandada Mónica y tuve un atentado, me decía que me iba a matar...** yo todo el tiempo estuve pendiente de que me entregara mi propiedad, he pagado impuestos, este señor FREDY yo lo llamaba y le decía entrégueme la casa **y decían que no, que les tenía que dar dinero o que eso era de su padre.. Ellos fueron a vivir sin mi voluntad, se entraron en el 2002 o 2003, se entraron con amenazas, a mí me hicieron atentados... no puse denuncia, eran amenazas y me daba miedo... yo la habité y estuve pendiente de la casa y la habité hasta el 2001..** ... P/. desde el año

1984 al 2002 residió usted en ese inmueble. R/. hasta el año 2012 Yo viví ahí hasta el 2001, de manera ininterrumpida... **yo la tuve alquilada a una vecina... hasta tenía una fábrica de bolsas de basura en el garaje... en el 2012.** P/. Si lo anterior es cierto, cómo es posible que los demandantes hayan rentado ese inmueble en el 2010. R/. ellos se han metido ahí, la vecina dijo que no quería seguir ahí **y dejaron la casa sola y ahí fue donde se metieron.** La señora me pagó arriendo hasta el 2010 o 2012 no recuerdo bien. P/. de qué manera siguió pendiente de la casa. R/. de mis hermanos.... Enseguida de la casa hay un familiar nuestro.... Yo la alquilé desde el 2001 y estas personas se quedaron ahí hasta el 2010 y después **Fredy se metieron en la casa, robando y con amenazas....** Yo la alquilé... la plata se la daba a mi hermano... se llama Dora vivían enseguida de mi casa....".

13. Según se ha indicado en la demanda, el señor JORGE HUMBERTO OCHOA CALLE, atendiendo a un poder que le confirieron los demandantes, es quien ha pretendido la prescripción en favor de aquéllos y para ello allegó escritura nro. 25 de **10 de enero de 2015** de la notaría Veinte de Medellín, contentiva de un poder general que le fue conferido por los señores JHON JAIRO HENAO Y ERICA MARÍA ALVAREZ HENAO, hoy demandantes y según afirman en la demanda, **en virtud de ese poder**, el señor OCHOA CALLE adquiere "el inmueble" que se pretende adquirir, mediante compraventa con la señora MÓNICA MARÍA CARDONA OSORIO el **30 de enero de 2013**, pero que la posesión la tienen desde el **12 de septiembre de 2011**, cuando les fue entregado materialmente, empezando a sanearlo pagando impuestos, aunque en la demanda no se afirma quien se los entregó.

No queda duda de la titularidad del inmueble pretendido en prescripción en cabeza de los señores ORLAS LEDESMA Y PÉREZ VALENCIA, aquí demandados, pues de ello da cuenta el folio de matrícula inmobiliaria nro. 001-192888 correspondiente al bien que es objeto de esta Litis y según afirmó la última citada, desde que compraron el bien en el año **1984** lo habitó con su esposo hasta el año **2001 y** que por amenazas se tuvo que ir del país, "por amenazas

del marido de la señora que es hijo de Gregorio, hijo de la señora demandada Mónica y tuvo un atentado, me decían que me iba a matar” y que incluso afirma, que estos se entraron al inmueble en contra de su voluntad; pero según se afirma en la demanda, **(hecho quinto)** estos propietarios ocuparon el inmueble **hasta el año 1990, fecha en la cual le dejan el mismo a la señora MÓNICA MARÍA CARDONA OSORIO, quien inmediatamente lo ocupa**, ejerciendo actos de señora y dueña, siendo reconocida como tal, de manera pacífica y con ésta pretenden la suma de posesiones, aduciendo además, según el **hecho séptimo**, que en su calidad de poseedora reconstruyó la casa debido a que amenazaba ruina, instaló los servicios de luz y vendió la posesión que ejercía desde el año 1990 a JORGE OCHOA, mandatario de los demandantes, y que la posesión material la ejercen desde el **12 de septiembre de 2011**. Pero según la versión dada por la señora **MÓNICA MARÍA CARDONA OSORIO**, *“conoce a los demandantes ...desde finales de **septiembre de 2009** porque me tocó vender mi casa, ellos se ofrecieron a comprarla... es en primer piso... con garaje... nosotros **mi esposo y yo nos fuimos a vivir allá en el año 1997 a finales....** Mi suegra, la mamá de mi esposo vio que la casa estaba desocupada y nos dijo que porque no nos íbamos a vivir allá que la casa también era de nosotros, **entonces mi esposo y yo nos fuimos a mirar y estaba desocupada y él consiguió alguien que le cambiara la chapa y nos metimos a vivir allá. ... la casa era del papá de mi esposo Gregorio Nacianceno Orlas**”*. Agregó: *“nosotros hicimos un negocio verbal y llegamos a un acuerdo de pago de 10 millones cada 4 meses... en el transcurso de esos años, cada 4 meses, **cuando terminaron de pagar**, Jorge, el primo de Jhon Jairo se encargó porque este señor le dio permiso de que me siguiera pagando **y se hizo la compraventa a finales de enero de 2013....** Nosotros pensamos que éramos propietarios.. nunca pagué arriendo.. P/. la promesa tiene fecha de 2013 y usted dice que vendió en 2009, o sea que esta promesa es otra o es la misma.? R/. se hizo de palabra en el 2009 **y ya cuando ellos terminaron de cancelar ya se hizo la compraventa en el 2013**”*.

14. Lo primero que debe dejarse establecido y atendiendo las manifestaciones realizadas en la demanda, es que el señor JORGE

HUMBERTO OCHOA CALLE, actúa según el poder que le es otorgado mediante escritura pública y ello tiene varias implicaciones que es necesario resaltar: **Primero**, porque si bien es cierto y como el apoderado lo afirma, en términos del artículo 781 CC., *"la posesión puede tomarse no solo por el que trata de adquirirla para sí, sino por su mandatario o por sus representantes legales"*, sino que también debe tenerse en cuenta que el artículo 1505 ibídem, establece los EFECTOS DE LA REPRESENTACIÓN: *"Lo que una persona ejecuta a nombre de otra, estando facultada por ella o por la ley para representarla, produce respecto del representado iguales efectos que si hubiese contratado él mismo"*; **Segundo**, existe prueba escrita que da cuenta que el poder data del **año 2015** y como ya se estableció, entre los demandantes no fue posible deducir que antes de esa fecha le habían conferido poder al señor OCHOA CALLE, no siendo de recibo las afirmaciones que hace el apoderado cuando advierte que *"no tiene importancia alguna la fecha en que se confirió el poder general, o desde que fecha está produciendo efectos el mismo"* porque aduce que el mandato no requiere ritos ni formalidades, porque puede ser verbal y esto es cierto, **solo que en la demanda se aduce obrar con el que se confiere por escritura pública** y además, no fue posible con las versiones de los demandantes coincidencia en que le hubieran conferido además del escrito, otra autorización, si se tiene en cuenta como ya se ha transcrito, al ser preguntados si antes del año 2015 habían conferido poder al señor OCHOA CALLE, la señora ERICA indicó que sí, pero el señor JHON JAIRO manifestó que antes de esa fecha, no se le había dado poder y nótese que es solo en el escrito de sustentación en el que se afirma que *"él siempre ha actuado como mandatario de los demandantes, en principio por un mandato verbal y posteriormente, a partir del 10 de enero de 2015, por un mandato escrito"*.

15. Si confrontamos además, las afirmaciones que se hacen en la demanda respecto a los tiempos de posesión que ejercieron los titulares del dominio con la ejercida por los demandantes no hay

coincidencia y basta con retomar las siguientes fechas: **según la demanda** los propietarios inscritos ocuparon el bien **hasta el año 1990** y en esa fecha, *"le dejan el mismo a la señora MÓNICA MARÍA CARDONA"* y mediante compraventa de **30 de enero de 2013**, ésta vende la posesión a JORGE HUMBERTO OCHOA como mandatario de los demandantes, advirtiéndole que la posesión material la ejercen desde el **12 de septiembre de 2011** y terminan manifestando que sumado el tiempo de posesión de esta última con el de los demandantes, se supera el tiempo requerido. De aquí se desprendería que los demandantes han ocupado el bien por un periodo de 9 años, 1 mes y 22 días, a la fecha de presentación de la demanda.

Según lo probado en el proceso: la codemandada PÉREZ VALENCIA como propietaria inscrita, manifestó que ocupó el bien hasta el año **2001** cuando por amenazas lo tuvo que abandonar, incluso afirmó que los demandantes entraron a ocuparlo sin su voluntad, en el año 2002 o 2003. La señora MÓNICA afirmó que *"nosotros mi esposo y yo nos fuimos a vivir allá en el **año 1997 a finales...."***, que realizó un negocio verbal con los demandantes en el **año 2009** para la venta de la posesión y en el **año 2013**, cuando le terminaron de pagar, hicieron una promesa escrita. Y según el interrogatorio de los demandantes, *"recibimos el inmueble desde el año 2009 por parte de la señora MÓNICA OSORIO"*, sin especificar fecha completa, lo que se haría indispensable para computar términos.

16. Sobre estos periodos, por demás inciertos, es necesario determinar cómo fueron los actos de posesión en los demandantes, máxime si se tiene en cuenta que no existe ninguna duda que aquellos nunca ocuparon el bien y la prescripción adquisitiva la solicitan por intermedio de su representante y lo primero que habría que analizar es precisamente lo afirmado en la demanda, donde se indica que fue el señor JORGE HUMBERTO OCHOA CALLE,

quien realiza la “compraventa de la posesión en favor de aquellos” y basta con analizar la prueba documental allegada, que da cuenta que el **30 de enero de 2013**, se celebra un **contrato de compraventa de posesión** de inmueble entre **MÓNICA MARÍA CARDONA OSORIO** en su calidad de **vendedora** y el señor **JORGE HUMBERTO OCHOA CALLE** como **comprador**, de los derechos de POSESIÓN quieta, ininterrumpida, regular y pacífica que ha venido ejerciendo sobre el siguiente bien:.... Distinguida con el nro. 19.15 de la carrera 65G” y de aquí no se desprende que el señor OCHOA CALLE esté actuando en representación de alguien, el contrato lo hace a título personal. También se allegan unos recibos de pagos de impuestos que se hicieron en septiembre de 2011, a nombre del señor OCHOA CALLE. De la misma manera se allegó una certificación del curador Cuarto urbano de Medellín donde le “**otorgan a JORGE HUMBERTO OCHOA CALLE, en calidad de poseedor, la licencia de construcción...**” con fecha 10 de julio de 2013 y tampoco allí se da cuenta que se esté actuando para personas diferentes al mismo señor OCHOA CALLE, siendo necesario advertir, que como lo afirma el recurrente, *no hay norma que diga que la licencia tenía que decir que era a nombre de otro, máxime cuando existe también agencia oficiosa*”, afirmaciones que si bien son ciertas, no puede pretenderse su aplicación automática; es cierto que no hay norma en el sentido indicado, solamente que sí era necesario dejar la anotación, si lo pretendido era demostrar que la licencia se pretendía para x o y persona en particular, porque de lo contrario se entiende que la licencia le fue conferida directamente y en beneficio del señor OCHOA CALLE y respecto a la agencia oficiosa, se puede presentar, si mínimamente se anuncia y con los requisitos que la norma establece y en el caso concreto, de dicha figura solamente se hace alusión en el escrito de sustentación.

17. Llama también la atención de la Sala, que en la demanda se anuncia que el segundo piso consta de dos apartamentos independientes, arrendados a terceros y en la diligencia de

inspección judicial, concretamente donde se anotaron las verificaciones de linderos, se deja constancia que fueron indagados los vecinos colindantes y la señora **SANDRA ESTRADA**, inquilina del apartamento 202 hace 17 años y dijo no conocer a JORGE HUMBERTO OCHOA CALLE y que solo conoce a JUAN OSORIO (del que se dijo es inquilino del primer piso), que no sabe quién es el dueño del inmueble aquí pretendido. De la misma manera la señora **BRISelda SILVA VDA. DE LÓPEZ**, propietaria del inmueble del primer piso colindante, indicó no saber quién es el propietario, que solo conoce al señor JUAN que cree que es inquilino (no sabe el apellido, pero quien vive allí desde hace unos 10 años y lo conocen como Juan el de la parabólica). En la misma diligencia es interrogado el señor **JUAN DE DIOS OSORIO PEREA**, ocupante del primer piso del bien objeto de la demanda y manifiesta que ocupa ese primer piso en calidad de inquilino desde febrero de 2010 y que se ha entendido con el señor JORGE para el arriendo según contrato que no aporta. En el segundo piso habita la señora **CARMEN LOPEZ** dice ser arrendataria desde hace 2 años y medio con contrato escrito con JORGE OCHOA como arrendador y también manifiesta que al apartamento se le han realizado arreglo de filtraciones de aguas en la terraza y la pared *"que esas obras fueron autorizadas y pagadas por don JORGE el arrendador"*. En ese mismo piso habita **DANY LEON HERNANDEZ ALVAREZ** como inquilino desde hace dos años, con un contrato verbal con el señor JORGE, que no recuerda el apellido y quien le arrendó *"porque es amigo de una tía de él. Que le paga \$800.000 mensuales en forma personal... que mientras ha sido inquilino le pusieron el mesón a la cocina y sus cajoneras inferiores. El cuarto de baño y sanitario reformado totalmente. Que esas obras las mandó a hacer el encargado de la casa que es don Jorge, a quien se le comunican los daños y él los manda a arreglar. Se le preguntó... si sabe quién es el dueño de ese apartamento y dijo que no lo sabe, pero que él se entiende para el arriendo y los arreglos es con don Jorge"*.

18. De lo anterior se desprende claramente que los vecinos desconocen completamente quién es el propietario del inmueble que se pretende usucapir; es más, ni siquiera conocen al señor JORGE HUMBERTO OCHOA CALLE, no compartiéndose las afirmaciones del impugnante cuando indica que *"no puede ser que los vecinos reconozcan a propietarios que viven en estados unidos y ello no constituye debida valoración de la prueba"*, porque contrario, con ello se puede determinar que la carga de la prueba en cabeza de los demandantes a quienes corresponde demostrar que la posesión que dicen ejercer se hace de una manera pública no se cumplió y son justamente los vecinos quienes dan fe de dicha circunstancia. Y qué decir de los que habitan el inmueble como arrendatarios, si bien es cierto tienen al señor JORGE OCHOA como el arrendador, como administrador si se quiere y la persona encargada del bien, también lo es, que de sus versiones no es posible asumir como se pretende, que dicho señor esté ejerciendo posesión a nombre de persona diferente o que se esté ejerciendo posesión por representación y menos deducir que sean los mismos demandantes los poseedores, porque ellos mismos manifestaron que nunca lo ocuparon y de hecho viven en el exterior. Los actos que ha ejercido el señor OCHOA CALLE al contrario de lo que se afirma, han sido a título personal unas veces, siendo muy dicente su actuación en la compraventa, que así estuviese firmando, si lo hacía a nombre de terceras personas, bien pudo dejar una nota advirtiendo tal situación, lo mismo en los pagos que realizó, que valga decirlo era de su cuenta personal, porque también el señor JHON JAIRO HENAO CALLE indicó no tener ninguna cuenta en el país; que realizaron pagos de impuestos alrededor de 15 millones de pesos y no tienen recibos, no los exhibieron, se limitaron a decir que el señor OCHOA los tenía, en la licencia que le fue otorgada y en la demanda de pertenencia que pretendió a título personal el señor OCHOA CALLE, tal como se afirma en el hecho décimo de la demanda, que se presentó ante el JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL

CIRCUITO DE MEDELLIN, *"pero debido a que en dicha oportunidad **se solicitó la pertenencia a favor del señor JORGE HUMBERTO OCHOA CALLE**, quien es un mero tenedor o administrador del referido inmueble, por ello no salieron avante las pretensiones"* y que no es posible obviarlo solo con la manifestación del apoderado en la sustentación del recurso, indicando que eso solo fue un error de quien lo apoderaba, máxime si se tiene en cuenta que el proceso fue tramitado en su integridad hasta lograr una sentencia de fondo, solo que como fue desfavorable se tilda de que fue un error y no puede considerarse que fue en error, sin prueba de ello y cuando las actuaciones que han sido resaltadas, dan a entender que algunas veces se pretendió actuar a título personal.

19. Tampoco comparte la Sala las afirmaciones del recurrente cuando indica que el señor OCHOA siempre ha manifestado al público en general que los demandantes son poseedores y que él no es más que un administrador, que ejerce la posesión en nombre y representación de aquellos, cuando ni las mismas personas con las que ha tenido vínculo directo que son sus arrendatarios desconocen tal situación; no es que se haya equivocado en la fecha de suscripción de la escritura pública, es que quedó claro que el poder le fue conferido en el año 2015 y según el mismo demandante HENAO CALLE, antes de esa fecha no le había conferido poder y no es cierto ni tan claro, que en la compraventa tantas veces citada, quedara establecido que era para los señores JHON y ERICA como lo anuncia en la sustentación; si bien los demandantes lo admitieron, es una afirmación que necesitaba ser corroborada con el resto de la prueba, máxime teniendo en cuenta la clase de proceso que se pretende y los requisitos exigidos para que salgan avante las pretensiones.

20. En la sustentación también se discrepa de la valoración que hizo el A quo de las versiones de la señores MÓNICA GARCÍA y

JUAN DE DIOS OSORIO, advirtiendo que sus versiones fueron ratificadas por las vecinas en la inspección judicial y ello es cierto, ya se ha indicado que la calidad que este señor ocupa en el bien no admite duda y que fue el señor JORGE OCHOA quien le arrendó, pero de allí nada diferente a ello se desprende a que cobra arriendos, que es el encargado de los arreglos, pero no puede afirmarse válidamente que ese acto de arrendar lo esté ejerciendo en nombre y representación de los demandantes y menos que sea poseedor por representación y nótese que el testigo, tampoco supo indicar a quién considera como dueño, pues fue preguntado sobre el tema y manifestó: *"pues vea, don Jhon se me presentó como el dueño de la casa, pues yo me he entendido es con don Jorge ... con el tiempo me he dado cuenta que es don Jhon Jairo y la señora Erika, para mí son los dueños... pero el impuesto predial que llega, ahí dice que es de Marta Lucibia y un señor.... Llegan dos prediales que yo le entregaba a don Jorge.. sí me parecía extraño... yo le pagaba al que me arrendó..". P/. Quién se hace llamar propietario de ese inmueble?. R/...yo conozco.... Ya serían tres... doña Erica, don Jhon y al que le pago el arriendo... yo no sé qué negocios tendrán ellos o que... pero siempre le he pagado a don Jorge. P/. don Juan es administrador o propietario?... R/. administrador"* y con estas afirmaciones, cómo entender que está ejerciendo posesión a nombre de terceras personas?.

21. Y respecto a la valoración de la declaración de la señora MÓNICA, CARDONA es muy dicente para esta Sala las versiones que esgrimió, porque basta con analizar la forma en que ella y su esposo entran a ocupar el bien, que no fue tan pacífica, si se tiene en cuenta que a pesar de que en la demanda se afirma simplemente que los copropietarios inscritos ocuparon el bien hasta el año 1990, **fecha en la cual le dejan el mismo a la señora MÓNICA MARÍA CARDONA**, cuando en su declaración claramente admite **que el bien es del padre de su esposo, que estaba desocupado, que le cambiaron las chapas y se entraron a vivir allá** y ello ocurre en el año 1997, que no pagaba impuestos,

de hecho fue la causa para la venta de la posesión, porque el bien se iba a perder, ni hacía mejoras, pues según la declaración de los demandantes cuando reciben el bien estaba completamente inservible, con humedades, deteriorado, sin servicios y ello aunado a que con dicha señora es que pretendían sumar la posesión, desconociendo que es obligación de la parte demandante demostrar actos de posesión no solo en quien pretenda la declaración de pertenencia sino también de quien pretenda sumarlo y en este caso concreto no fue demostrado ni lo uno ni lo otro.

22. De la prueba recaudada no es posible deducir con certeza los actos de posesión que se relacionan en el hecho séptimo de la demanda, porque de un lado se menciona los realizados por la señora MÓNICA CARDONA y en su declaración la misma indicó: *"la casa estaba deteriorada, mucha humedad...se organizó, se cogieron humedades y la hicieron de forma de poder vivir bien.. enseguida hubo un a construcción que afectó la casa y ellos nos arreglaron la mitad de la casa... más o menos hasta el 2001 se pagó impuesto... P/. Qué reparaciones hizo el señor Jhon Jairo en el 2009. R/. le tuvo que arreglar el alcantarillado porque a mí me quitaron todo eso por no pagar... ellos organizaron el inmueble pero no vivieron ahí"* y de otro, si es cierto que se allegaron recibos de pagos de impuestos, pero directamente a nombre del señor OCHOA CALLE y de allí no es posible deducir que el pago sea en representación de los demandantes. A pesar de afirmarse que se realizaron actos de señor y dueño tanto por los demandantes como por la señora MÓNICA MARÍA, otra cosa se deduce, pues justamente por mora en el pago de impuestos fue que se generó el embargo coactivo y ello dejando de lado, que uno de los recibos del pago del predial da cuenta que fue cancelado por su propietaria inscrita, MARTHA LUCIBIA PÉREZ el 09-05-2013, que incluso tiene en trámite una demanda reivindicatoria y afirmó que tuvo la casa alquilada hasta el año 2012 a una vecina que tenía una fábrica de bolsas de basura, aunque ello no fue demostrado en el proceso, ni de las amenazas

por las cuales tuvo que abandonar el inmueble, de las cuales dijo no denunciar por miedo e incluso abandonar el país.

23. Y finalmente, advierte el recurrente que en los argumentos del A quo respecto a la no instalación de la valla al momento de la diligencia de inspección judicial, *"existe extremo rigorismo procesal"* y que solo es una *"situación desafortunada... que no debe ser de trascendencia...."*, son afirmaciones que no se comparten, pues basta con analizar el contenido del artículo 375 CGP y las manifestaciones que sobre el tema ha indicado nuestra máxima corporación³: ***"Al poseedor le incumbe demostrar claramente **que la cosa que posee es la que enuncia en su demanda, y la que comprueba la inspección judicial**. Por ello se impone al juez, según el art. 375 del C. G. del P., como en los anteriores ordenamientos, que: °(..) **deberá practicar personalmente inspección judicial sobre el inmueble para verificar los hechos relacionados en la demanda y constitutivos de la posesión alegada y la instalación adecuada de la valla o del aviso**. En la diligencia el juez podrá practicar las pruebas que considere pertinentes. Al acta de la inspección judicial se anexarán fotografías actuales del inmueble en las que se observe el contenido de la valla instalada o del aviso fijado"***. Y en el caso concreto, quedó constancia según la inspección judicial, que no estaba fijada y no quedaron claros los motivos para su ausencia, si se tiene en cuenta que ni los vecinos indagados al respecto fueron coherentes en manifestar desde que fecha fue retirada y ello simplemente resta publicidad porque sus efectos son para dar a conocer el proceso y los detalles que la norma enlista, incluso establece verificación de su instalación y tiempo en que deberá estar publicado, momento que determina posible interesados y que no se puede obviar simplemente indicando que una de las codemandadas se hizo parte y por ello la valla cumplió su objetivo, porque es la misma norma la que establece el tiempo exacto en que deberá estar fijada o por afirmarse que después de la diligencia fue reinstalada, cuando ya se había producido la decisión. Por

³ SENTENCIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SC3271-2020. M.P. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA. 7 DE SEPIEMRBE DE 2020.

ello, no se considera un requisito sin trascendencia como pretende hacerse ver y mucho menos tildar de que existe un rigorismo procesal, porque contrario a ello, es la misma norma la que da las pautas a seguir.

24. En el escrito de apelación, el apoderado de la parte demandante se queja de que el juez de conocimiento no realizó una debida valoración probatoria, pero otra cosa se deduce del análisis que en esta nueva oportunidad se hace, concluyéndose que le asistió razón al A quo al desestimar las pretensiones por falta de los presupuestos para adquirir por el modo pretendido y de acuerdo al análisis realizado. En esos términos, la decisión de primera instancia será confirmada. Sin lugar a condenar en costas en ésta instancia a la parte demandante, no se causaron.

VI. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN EN SALA TERCERA CIVIL DE DECISIÓN**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

VII. FALLA:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia del 12 de octubre de 2022 proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, dentro del proceso Verbal de Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio instaurado por JORGE HUMBERTO OCHOA CALLE actuando como apoderado de los señores JHON JAIRO HENAO CALLE Y ERICA MARÍA ÁLVAREZ HENACO en contra de GREGORIO NACIANCENO ORLAS LEDESMA, MARTHA LUCIBIA



PÉREZ VALENCIA, MÓNICA MARÍA CARDONA OSORIO y PERSONAS INDETERMINADAS.

SEGUNDO: SIN COSTAS en esta instancia, de acuerdo a lo expuesto en la parte motiva.

NOTIFIQUESE

(Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022)

JOSE GILDARDO RAMIREZ GIRALDO

Magistrado

MARIO ALBERTO GÓMEZ LONDOÑO

Magistrado

Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022

MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO

Magistrada

Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Civil Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022